

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FROSINONE  
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI APPARTENENTI ALLA [REDACTED]  
SITI NEL COMUNE DI ANAGNI (FR)

GIUDICE DELEGATO

Dot. Andrea Petteruti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CURATORE

Avv. Roberto Viri

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL C.T.U.  
Ing. Ilario Scarpone



Con provvedimento del 14/01/13 il Giudice Delegato ha dato incarico al sottoscritto ing. Ilario Scarponi, con studio professionale in Frosinone, via L. Refice 22, di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della soc. [REDACTED] s.r.l. in Anagni (FR), via Casilina Km 65,500.

Per l'espletamento dell'incarico sono stati effettuati i necessari sopralluoghi per la ricognizione dei beni, ricerche effettuate presso il Comune di Anagni, l'Ufficio del Territorio, agenzie di operatori immobiliari ed in particolar modo sono state consultate le banche dati sulle quotazioni immobiliari. Le risultanze delle suddette indagini vengono riportate nel seguito della presente relazione.

## **DESCRIZIONE GENERALE**

### **IMMOBILI**

Lotto di terreno, avente superficie catastale di mq. 17.660,00 con sovrastante capannone del tipo industriale e relativi accessori; terreno adiacente al lotto precedente della superficie catastale di mq. 2.340,00.

I suddetti immobili, oggetto della presente stima, sono ubicati nel Comune di Anagni, località Le Fosse, via Casilina Km 65,500, in zona semiperiferica. La zona, tramite la S.S. Casilina, è ben collegata al Comune di appartenenza, ai comuni limitrofi, al Comune capoluogo ed all'ingresso del casello autostradale di Anagni.

Il fabbricato veniva utilizzato per la lavorazione di prodotti grafici - cartotecnici e la produzione di etichette adesive da impiegare nel settore commerciale.

L'intera proprietà è completamente delimitata da recinzioni costituite da paletti in calcestruzzo e rete metallica su tre lati, mentre l'altro lato, precisamente lungo via Madonna di Loreto, la recinzione è stata realizzata da muretto in calcestruzzo ed in muratura di blocchetti con sovrastante grigliato.

Allo stabilimento si accede attraverso due ingressi di cui, uno posizionato in prossimità della via Casilina e l'altro ubicato su via Madonna di Loreto.

Lo stabilimento è dotato di aree per parcheggio, ampia viabilità interna con spazi di manovra e ampie superfici destinate a verde.

### DATI CATASTALI- CONFINI

L'immobile oggetto della presente relazione, situato nel Comune di ANAGNI, località Le Fosse, è censito al NCEU e rappresentate nel foglio 79 dalla particella n. 28.

Confini: Via Madonna di Loreto, prop. [REDACTED]

Si rappresenta che sulle mappe catastali viene riportato il canale non individuabile sul luogo in quanto vi è continuità tra le due particelle.

Il terreno, adiacente al lotto precedente è identificato al NCT nel foglio 79 e rappresentato dalla particella 14 avente superficie catastale di mq. 2.340,00.

Confini: Via Madonna di Loreto, S.S. Casilina, canale, s.a..

Si rappresenta, inoltre, che alcuni immobili non risultano denunciati ( corpo B-D ); altri richiedono variazione catastale ( corpo A-C )

### SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 338/1968, DIA n. 49 del 2001, concessione edilizia n. 13 del 2002, concessione edilizia n. 53 del 2002 e concessione edilizia n. 87 del 2003.

In difformità delle suddette autorizzazioni si è rinvenuto:

- Tettoia di mq. 100,00, con struttura portante in acciaio e copertura di lamiera grecata ;
- chiusura di tre campate di una tettoia esistente da adibire a deposito per una superficie complessiva pari a mq. 102,00;
- chiusura tettoia, antistante gli uffici amministrativi, di mq. 27,60;
- difformità del nuovo corpo servizi igienici, rispetto alla concessione edilizia n. 87 del 19/09/2003.

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Anagni, l'area contraddistinta con il mappale n. 28 rientra in Zona omogenea D1 bis per l' 80% ed in zona omogenea H1 per il 20%

*Zona D1 bis " In detta zona possono insediarsi stabilimenti per la lavorazione che non producano esalazioni nocive e ... Nella Zona D1 e D1 bis è vietata ogni costruzione se non venga prima approvato il Piano Particolareggiato o il Piano di Lottizzazione Convenzionato che definisca gli ingombri e gli spazi minimi a servizio di ciascuna attrezzatura ...*

*Le costruzioni devono rispettare l'indice di edificabilità di 5,00 mc/mq ...*

*Nella zona D1 bis il lotto minimo deve essere di mq. 2000,00 e l'altezza massima consentita è di m. 15,00 ..... l'area coperta degli edifici non deve essere maggiore di 1/2 della area del lotto...*

*I distacchi minimi degli edifici dai confini non possono essere inferiori alle loro altezze. "*

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Anagni, l'area contraddistinta con il mappale n. 14 rientra per il 100% nella Zona omogenea H1.

*Zone H1: " Aree con vincolo di in edificabilità, in tali zone sono vietate le costruzioni. La superficie però è calcolabile agli effetti della cubatura costruibile".*

Si rappresenta, inoltre, che le suddette aree sono interessate al vincolo PTPR tav. B art. 45 e 41 ( aree di interesse storico ed archeologico ).

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA**

Lo stabilimento è costituito da un corpo principale e numero cinque manufatti destinati rispettivamente a: centrale tecnologica, cabina elettrica, n. 2 uffici amministrativi, tettoia in ferro per rifiuti.

Il corpo principale ha struttura portante in c.c.a. e copertura a shed con travi in c.a.p.. Il manto di impermeabilizzazione è stato realizzato con guaina bituminosa, mentre le tamponature sono costituite da blocchetti quadrati di calcestruzzo.

Detto corpo ha la seguente consistenza:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

- reparto lavorazione mq. 5.235,00
- laboratorio, uffici e servizi mq. 585,00
- centrale idrica mq. 37,00.

Nella centrale idrica sono presenti n. 5 serbatoi in acciaio zincato per complessivi mc. 40 circa. n. 2 pompe marca EBARA da HP 3 e n. 2 pompe da HP 1,2.

La centrale tecnologica, avente struttura portante in c.c.a. e tamponature in muratura di blocchetti di calcestruzzo, ospitava la centrale termica, locale per gruppi refrigeranti e deposito vernici.

La consistenza della suddetta è di mq. 233,00 di cui mq. 102,00 sono difformi dalla regolare autorizzazione in quanto da tettoia aperta sono stati completamente chiusi in seguito.

La cabina elettrica, in blocchetti squadrati di calcestruzzo, ha una superficie di mq. 41,00

Il corpo uffici amministrativi, in prossimità dell'ingresso esercitato da via Madonna di Loreto, ha una superficie di mq. 105,00 autorizzati e mq. 26,70 difformi in quanto autorizzati come tettoia in seguito completamente chiusa.

Il locale uffici, in prossimità degli uffici amministrativi, con tamponature in muratura e vetrate, ha superficie di mq. 46,00 e risulta difforme dalla concessione rilasciata e precisamente la n. 87 del 19/09/2003.

Tettoia con struttura in acciaio e copertura in lamiera per rifiuti lavorazione, completamente abusiva, ha una superficie di mq. 100,00.

Si riporta quadro riassuntivo sulla consistenza dello stabilimento.

DESCRIZIONE	mq
Reparto lavorazione	5.235,00
Laboratorio, uffici e servizi	585,00
Centrale idrica	37,00
Centrale tecnologica	233,00
Cabina elettrica	41,00
Uffici ( A ) + Uffici ( B )	133,00 + 46,00
Tettoia in acciaio	100,00
<b>Totale</b>	<b>mq. 6.410,00</b>

## CONDIZIONI STATICHE E DI MANUTENZIONE

L'immobile, realizzato alla fine degli anni sessanta, trovasi in buone condizioni di stabilità, ad eccezione di alcune lesioni presenti nelle murature di tamponamento.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione è da rilevare che il fabbricato trovasi in buone condizioni derivanti da opere manutentive effettuate regolarmente.

Circa l'impianto elettrico, si rappresenta che lo stabilimento è stato oggetto di intrusione da parte di ignoti che hanno asportato e danneggiato la maggior parte dei quadri elettrici e dei cavi di alimentazione. A seguito delle suddette intrusioni la proprietà ha saldato tutte le porte di ingresso, compresa quella della cabina elettrica che è stata saccheggiata e sono rimasti solamente due trasformatori a resina rispettivamente di 800 KVA e 630 KVA all'apparenza non danneggiati.

Si rappresenta che allo stato attuale l'impianto è stato ripristinato dalle società, secondo le proprie esigenze, che attualmente conducono l'immobile.

## CRITERIO E METODO DI STIMA

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile è opportuno fare una premessa di carattere generale per definire i criteri guida nella ricerca del più probabile valore da assegnare all'oggetto della stima.

Normalmente per la determinazione del più probabile valore da assegnare ad un bene vengono applicati diversi procedimenti di calcolo ( sintetici o analitici) al fine di poter disporre di un controllo reciproco della validità degli stessi e per poter avanzare ipotesi fondate sulla più ampia serie di informazioni possibili.

In debito conto saranno tenute le condizioni intrinseche ed estrinseche che, nel caso in esame, hanno notevole influenza sul più probabile valore dell'immobile.

Tra le condizioni intrinseche saranno considerate: la consistenza complessiva, lo stato di conservazione e manutenzione, l'estetica e, in particolar modo, l'età della costruzione.

Tra le condizioni estrinseche saranno considerate: l'ubicazione rispetto alle arterie stradali principali, la possibilità e il collegamento con il centro, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, le urbanizzazioni, la rispondenza della zona a particolari esigenze per l'esercizio dell'industria e dell'artigianato.

Nella fattispecie si è in presenza di un immobile con destinazione produttiva situato in zona semi-periferica non prettamente a carattere industriale.

Quest'ultima circostanza, ubicazione lontana dalle zone prettamente industriali-artigianali, date le caratteristiche, l'ampia superficie destinata a parcheggi e l'ubicazione dello stesso lungo la S.S. Casilina, non esclude l'appetibilità del bene.

Da rappresentare, inoltre, che qualsiasi tipo di attività esercitata in detto complesso, data l'ubicazione, può attingere ad un bacino di utenza relativo sia al comune di appartenenza e sia ai Comuni limitrofi distanti pochi chilometri oltre, naturalmente, dal Comune capoluogo che dista circa km. 20,00.

Da indagini eseguite in zona, suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare che attualmente, data la particolare situazione economica, è praticamente statico, dalla consultazione della banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla consultazione dei prezzi delle tipologie edilizie edizione *DEI* Tipografia del Genio Civile, da indagini effettuate presso tecnici ed operatori immobiliari della zona, che sostanzialmente sono trascorsi circa cinquanta anni dalla realizzazione, che parte dell'impiantistica è da revisionare ed in molti casi è da sostituire, considerando, inoltre, la grandezza dell'opificio, si ritiene che il più probabile valore dei suddetti locali, possa essere così quantificato:

DESCRIZIONE	MQ	€/MQ	€
Reparto lavorazione	5.235,00	400,00	2.094.000,00
Laboratorio, uffici e serv.	585,00	700,00	409.500,00
Centrale idrica	37,00	450,00	16.650,00
Centrale tecnologica	233,00	400,00	93.200,00
Cabina elettrica	41,00	450,00	18.450,00

Uffici	(A+B)	179,00	800,00	143.200,00
Tettoia in acciaio		100,00	270,00	27.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 2.802.000,00</b>

Si ritiene opportuno aumentare detto importo del 10% per l'incidenza della vasta area a disposizione del complesso, delle sistemazioni esterne e per l'eventuale e possibile ulteriore edificazione.

Il più probabile valore dell'immobile, comprese tutte le aree di pertinenza risulta:

$$€ 2.802.000,00 + 280.200,00 (10\%) = € 3.082.200,00.$$

Si precisa che detto importo è comprensivo anche dei mobili presenti nel box zona controllo, nella sala riunioni e negli uffici esterni, che vengono così riassunti:

#### SALA RIUNIONI

- n. 2 vetrine in legno a giorno con 3 ripiani e base a 4 ante;
- n. 1 tavolo con piedi in metallo e piano in laminato plastico.

#### BOX CONTROLLO

##### CAMERA 1

- n. 4 scrivanie in laminato plastico con cassetiera e porta computer;
- n. 1 mobile a 2 ante;
- n. 1 classificatore a 4 cassetti basso.

##### CAMERA 2

- n. 1 scrivania ad angolo con struttura in ferro e piano in laminato plastico con cassetiera;
- n. 1 mobile a 4 ante in laminato plastico;
- n. 1 mobile basso con 2 cassetti di colore verde;
- n. 2 scrivanie in laminato plastico di colore bianco.

#### UFFICI AMMINISTRATIVI ESTERNI

##### CAMERA 1





- n. 1 scaffale a muro a sei ripiani in legno nero;
- n. 1 mobile basso ad ante pieghevoli in legno nero;
- n. 1 scaffalatura a 3 ripiani;
- n. 2 tavoli porta computer;
- n. 1 scrivania in laminato plastico.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### CAMERA 2

- n. 1 mobile basso a 4 ante e 2 ripiani;
- n. 1 tavolo porta stampante;
- n. 1 fotocopiatrice Minolta vecchia costruzione.

#### CAMERA 3

- n. 2 scrivanie bianche in laminato plastico;
- n. 2 tavoli bassi da ufficio;
- n. 2 mobili bassi a 3 ripiani;
- n. 6 mobili a 3 ripiani in laminato plastico.

#### CAMERA 4

- n. 1 mobile basso a 3 ripiani grigio;
  - n. 1 armadio a 5 ante su 2 ripiani color legno chiaro.
- Ai suddetti beni, dato lo stato di conservazione, l'età degli stessi, le scarse richieste, si ritiene attribuire un valore complessivo pari ad € 2.000,00. Si ribadisce che detto valore è da intendersi compreso in quello complessivo di cui sopra.

Per la regolarizzazione delle opere non autorizzate è necessario, trattandosi di procedura concorsuale, presentare domanda di condono edilizio entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento. Da indagini effettuate dalla Curatela ( nota allegata ) è risultato che le ragioni di credito per cui si interviene sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge ( ultima legge del 2003 ).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Da informazioni avute dall'ufficio tecnico del Comune di Anagni sono stati effettuati i calcoli per la quantificazione dell'oblazione e degli oneri concessori relativi alle irregolarità.

Le suddette riguardano: chiusura tettoia corpo A; difformità totale corpo B; chiusura tre campate corpo C; tettoia metallica completamente abusiva corpo D. ( Planimetria generale opificio ).

Per sanare le opere di cui sopra sono necessari circa € 63.000,00 per oneri concessori, oblazione, comunicazioni non effettuate per diverse tramezzature, variazioni catastali e spese tecniche; detto importo sarà detratto dal valore dell'immobile.

In definitiva il valore dell'immobile sarà:

€ 3.082.200,00 - € 63.000,00 = € 3.019.200,00 ( tremilionidiciannovemiladuecento/00 ).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

A disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente

Frosinone 07/05/2018

Si allega alla presente:

estratto di mappa catastale, certificato catastale, planimetria generale opificio, nota ragioni di credito, planimetria generale con difformità, visure Conservatoria Registri Immobiliari, documentazione fotografica.

